

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

JOSÉ MALDONADO MALAVÉ,
ZULMA RECIO LÓPEZ

Apelados

v.

MIGUEL A. RIVERA NIEVES

Apelante

KLAN202200833

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de Toa
Alta

Civil Núm.:
BY2022V03812

Sobre:
Desahucio y Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de diciembre de 2022.

Comparece ante nos Miguel A. Rivera Nieves (señor Rivera Nieves o apelante) mediante recurso de *Apelación* y solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 7 de septiembre de 2022, notificada el 12 de octubre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Toa Alta (TPI). En el referido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar una *Demanda* sobre desahucio y cobro de dinero presentada por el señor José Maldonado Malavé y la señora Zulma Recio López (en conjunto, apelados).

Por los fundamentos que discutiremos a continuación, **desestimamos** el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción.

I.

Según surge del expediente, el 28 de julio de 2022, los apelados presentaron una *Demanda*¹ sobre desahucio y cobro de dinero en contra del señor Rivera Nieves. En esencia, alegaron que el señor Rivera Nieves incumplió con el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes al dejar de pagar por varios meses los

¹ Véase, Apéndice IX del recurso, págs. 32-33.

cánones de arrendamiento mensuales de \$1,600.00 por una propiedad inmueble comercial, adeudando, a la fecha en que se presentó la demanda, la suma de \$6,400.00 más \$1,700.00 por concepto de arreglos al techo de la propiedad. Los apelados solicitaron el desahucio y desalojo de la propiedad en controversia. Reclamaron la suma de \$8,100.00 por concepto de deuda, además de los intereses, costas y honorarios de abogado.

El 6 de septiembre de 2022, el señor Rivera Nieves presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*². En su contestación a demanda, aceptó la deuda por concepto de cánones de arrendamiento y presentó varias defensas afirmativas. En su reconvención, el señor Rivera Nieves adujo que los apelados le adeudan la cantidad de \$25,000.00 por concepto de depósito de un contrato de opción de compraventa suscrito entre las partes, cantidad que presuntamente sería descontada del precio total del inmueble en controversia. Solicitó al foro primario que la demanda instada por los apelados se convirtiera en un procedimiento de desahucio ordinario, más la cantidad de \$25,000.00 por concepto de depósito del contrato de opción de compraventa y \$50,000.00 por concepto de daños y perjuicios.

Así las cosas, el 7 de septiembre de 2022, notificada el 12 de octubre de 2022, el TPI emitió una *Sentencia*³ mediante la cual declaró Ha Lugar la demanda sobre desahucio y cobro de dinero instada por los apelados. En cuanto a la reconvención presentada por el señor Rivera Nieves, el foro primario desestimó la misma. En

² Véase, Apéndice XII del recurso, págs. 40-46.

³ Véase, Apéndice XIII del recurso, págs. 47-48. Cabe mencionar que, el 29 de septiembre de 2022, el apelante presentó una *Moción urgente en solicitud de notificación adecuada de sentencia* ante la presunta falta de notificación de la *Sentencia* del caso de epígrafe a la representación legal del apelante. El 4 de octubre de 2022, los apelados presentaron escrito titulado *Moción allanándonos a que se notifique sentencia de novo*. El 11 de octubre de 2022, TPI emitió una *Orden* mediante la cual declaró Con Lugar la moción presentada por el apelante.

particular, el foro primario consignó lo siguiente en su determinación:

En cumplimiento con el Artículo 631 del Código de Enjuiciamiento Civil según enmendado, **se impone una fianza en apelación de \$6,400.00 a ser consignado en este Tribunal** en caso de interesar Apelar esta Sentencia.

Según dispone el Artículo 629, se le advierte que las apelaciones deberán interponerse en el término de cinco (5) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la Sentencia. (Énfasis suplido).

Inconforme, el 17 de octubre de 2022, el apelante presentó el recurso de *Apelación* que nos ocupa, en el cual imputa al TPI el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ATENDER VISTA EN SU FONDO DENTRO DEL PROCEDIMIENTO SUMARIO Y NO CONVERTIR EL PLEITO EN UNO ORDINARIO.

El 21 de octubre de 2022, esta Curia emitió una *Resolución* mediante la cual se le solicitó a la Secretaria del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Toa Alta, certificar si en el recurso de epígrafe se había consignado el monto de la fianza en apelación. El 3 de noviembre de 2022, la Secretaria emitió una certificación acreditando que no existen fondos consignados con relación al caso de epígrafe.

Posteriormente, el 8 de noviembre de 2022, los apelados comparecieron mediante *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción*. En su escrito, solicitaron la desestimación del recurso de epígrafe por falta de jurisdicción por haberse presentado fuera del término jurisdiccional de cinco (5) días desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia y sin prestar la fianza requerida en apelación.

El 7 de noviembre de 2022, emitimos una *Resolución* en la que concedimos al apelante un término de diez (10) días para expresar razón por la cual no debemos desestimar el recurso instado. En cumplimiento con lo anterior, el 17 de noviembre de 2022, el apelante presentó *Moción en cumplimiento de Orden exponiendo*

razones por las cuales no debería desestimar la apelación y Réplica a Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción. El apelante afirmó no haber consignado la fianza impuesta por el foro primario por entender que la misma resulta excesiva. Ante ello, solicitó que se modifique la cuantía de la fianza impuesta para poder acudir en apelación.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer el derecho aplicable a la controversia ante nos.

II.

-A-

En lo pertinente a la controversia que nos ocupa, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que el desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria, cuya finalidad es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente⁴. Este procedimiento es regulado por el Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, cuyas normas determinan el curso a seguir en las acciones de desahucio⁵. En aquellos casos en que la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, el Artículo 628 del Código de Enjuiciamiento Civil expresamente dispone que no se admitirá otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago. Si la causa del desahucio es la falta de pago, el Tribunal de Primera Instancia podrá acumular la reclamación de cobro de dinero y adjudicarla dentro del procedimiento de desahucio⁶.

⁴ *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987).

⁵ 32 LPRA sec. 2821, *et seq.*

⁶ 32 LPRA sec. 2829.

Igualmente, el Código de Enjuiciamiento Civil reglamenta el procedimiento de apelación de un desahucio de manera especial⁷. Específicamente, dispone de un término de cinco días, contado desde el archivo en autos de la notificación de la sentencia. Además, establece como requisito jurisdiccional, que no se admitirá un recurso de apelación si no se otorga una fianza⁸. En particular, dispone de la siguiente forma:

No se admitirá al demandado el recurso de apelación si no otorga fianza, por el monto que sea fijado por el tribunal, para responder de los daños y perjuicios que pueda ocasionar al demandante y de las costas de apelación; pudiendo el demandado, cuando el desahucio se funde en falta de pago de las cantidades convenidas, a su elección, otorgar dicha fianza o consignar en Secretaría el importe del precio de la deuda hasta la fecha de la sentencia⁹.

Pertinente a la consignación de la referida fianza, el Código de Enjuiciamiento Civil promulga que:

En las apelaciones interpuestas en juicios establecidos por falta del pago del canon estipulado, **será deber del demandado consignar en la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia** el importe de todos y cada uno de los cánones de arrendamiento que vayan venciendo **u otorgar fianza, a satisfacción del tribunal, para responder del importe de todos y cada uno de dichos arrendamientos**¹⁰. (Énfasis suplido).

Así pues, en *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez* nuestro Tribunal Supremo señaló que este requisito:

... es jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se funda en falta de pago. *Blanes v. Valldejuli*, 73 DPR 2, 5 (1952). La razón es obvia: la fianza no existe para garantizar únicamente los pagos adeudados, sino también los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad afectada mientras se dilucida la apelación¹¹.

Se trata de un requisito jurisdiccional con el cual el apelante tiene que cumplir o, de otra forma, el Tribunal no tiene facultad en ley para intervenir¹². El requisito de prestar fianza tiene carácter

⁷ 32 LPRC secs. 2830-2835.

⁸ 32 LPRC secs. 2832.

⁹ *Íd.*

¹⁰ 32 LPRC sec. 2835.

¹¹ *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 DPR 408, 413-414 (2009).

¹² Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRC sec. 2832; *González v. López*, 69 DPR 944 (1949); *López v. Corte*, 68 DPR 312 (1948).

jurisdiccional en todo tipo de pleito de desahucio, aun si no se fundare en falta de pago¹³.

Los requisitos que impone la ley para apelar en los casos de desahucio no hacen distinción entre si el trámite se llevó a cabo por la vía ordinaria o sumaria¹⁴. Nuestro Máximo Foro resolvió que procede la prestación de fianza para apelar una orden de desahucio aun en los casos en que se reconoce al demandado un crédito por mejoras realizadas a la propiedad en controversia¹⁵.

De otra parte, es deber del Tribunal de Primera Instancia fijar la fianza en apelación. Esto quedó establecido con la aprobación de la Ley Núm. 378-2000, la cual enmendó el Artículo 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, para disponer que sea ese tribunal y no el Tribunal de Apelaciones, quien determine la cuantía, pues es ante el foro primario que desfila la prueba necesaria para evaluar de forma más completa y precisa el posible daño que se busca cubrir¹⁶.

Según surge del Código de Enjuiciamiento Civil, el requisito de prestación de fianza no admite excepción más allá de la indigencia. Solo aquellos demandados cuya insolvencia económica ha sido reconocida por el tribunal están exentos de cumplir con dicho requisito¹⁷. Esto, de conformidad con el interés del Estado en garantizar el acceso a los tribunales¹⁸.

-B-

Los tribunales estamos llamados a ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción¹⁹. Por ello, antes de entrar en los méritos de una controversia, es necesario que nos aseguremos que poseemos

¹³ *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, supra*.

¹⁴ *Acosta v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 DPR 984, 997 (2012).

¹⁵ *Íd.*

¹⁶ *ATPR v. SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 12 (2016).

¹⁷ *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, supra*; *Bucaré Management v. Arriaga García*, 125 DPR 153, 158 (1990); *Molina v. C.R.U.V.*, 114 DPR 295, 297-298 (1983).

¹⁸ *SLG Volmar-Mathieu, supra*, citando a *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez, supra*.

¹⁹ *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 DPR 898, 994 (2012); *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Púb.*, 183 DPR 1, 22 (2011); *S.L.G. Szendrey Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007).

jurisdicción para actuar, ya que los asuntos jurisdiccionales son materia privilegiada y deben ser resueltos en primer lugar²⁰.

El Tribunal Supremo define el concepto de “jurisdicción” como “el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos o controversias”²¹. Las cuestiones jurisdiccionales son privilegiadas, por lo que deben ser resueltas con preferencia²². Si el tribunal carece de jurisdicción, el único curso de acción posible es así declararlo, sin necesidad de discutir los méritos del recurso en cuestión²³. De no hacerlo, la determinación sería nula, por lo que carecería de eficacia²⁴.

III.

En el caso ante nuestra consideración, el 12 de octubre de 2022, el TPI notificó la sentencia apelada, mediante la cual declaró Ha Lugar la demanda sobre desahucio y cobro de dinero presentada por los apelados. En su dictamen, el TPI advirtió al apelante sobre el término para apelar y fijó la cuantía de la fianza en apelación.

Conforme al derecho antes expuesto, la parte demandada que interese apelar la sentencia de desahucio deberá presentar la apelación y otorgar una fianza dentro del término de cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia. Artículos 630 y 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2831, 2832 y 2835. El término de cinco (5) días para presentar la apelación y otorgar la fianza es uno jurisdiccional. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, supra. Por lo tanto, si el demandado no otorga la fianza dentro de dicho término, el Tribunal de Apelaciones no adquiere jurisdicción para atender el recurso de apelación.

²⁰ *Cruz Parrilla v. Dpto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *García v. Hormigonera Mayagüezana*, 172 DPR 1, 7 (2007).

²¹ *SLG Solá-Moreno v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011); *Gearheart v. Haskell*, 87 DPR 57, 61 (1963).

²² *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009).

²³ *Íd.*

²⁴ *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 364 (2005).

En el presente caso, a pesar de que el señor Rivera Nieves presentó su recurso de apelación oportunamente dentro del término jurisdiccional de cinco (5) días dispuesto en el Artículo 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2831, no prestó la fianza en apelación por el monto de \$6,400.00 fijado por el TPI en la *Sentencia* apelada.

En virtud de lo anterior, determinamos que procede la desestimación del presente recurso de apelación por falta de jurisdicción por no haberse cumplido con el requisito jurisdiccional de prestar la fianza en apelación, conforme a lo dispuesto en nuestro ordenamiento jurídico.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **desestimamos** el recurso de epígrafe por falta de jurisdicción.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones